

Così il 110% su edifici demoliti e ricostruiti

AGEVOLAZIONI

La ristrutturazione edilizia come definita dal Dl 76 può includere l'ampliamento

Non tutte le indicazioni di Fisco, Mise e Enea si allineano al nuovo quadro

Silvio Rivetti

Il tema della demolizione e ricostruzione con ampliamento è argomento delicato dal punto di vista fiscale.

Il tema va affrontato muovendo dalla nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, lettera d), Dpr 380/2001 dettata dalla legge di conversione del Dl Semplificazioni (legge 120/2020), che ora comprende anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con ampliamento, a certe condizioni (si veda l'articolo in basso). Viene cioè sdoganato il principio secondo cui un intervento che sostituisce la vecchia costruzione e la amplia può essere «recupero del patrimonio edilizio esistente».

Di qui, le conseguenze fiscali di cui sarebbe finalmente bene tirare le fila. Una presa d'atto - sia pure implicita - della nuova nozione si trova tra le righe della risposta 564/2020 di venerdì scorso in cui il Fisco si dichiara incompetente a sindacare la qualificazione dell'intervento, come posta in essere da parte del competente ente territoriale. Da ciò si può desumere che un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con ampliamento, inquadrato come ristrutturazione edilizia secondo i crismi del nuovo testo di legge da parte del Comune (o altro ente competente), può essere teatro di interventi pienamente agevolabili, senza eccezioni in relazione alla nuova volumetria.

I lavori di sismabonus

al sismabonus in maniera unitaria: ovviamente ricorrendo le condizioni ex articolo 16 del Dl 63/2013 e il rilascio di un titolo edilizio che autorizzi i lavori come conservazione del patrimonio esistente (in linea con l'impostazione della prassi erariale: e non solo della risposta 564 di cui sopra ma anche di quella ante novella, come ad esempio la risoluzione 34/E/2018).

Questa lettura pare essere confermare in tema superbonus, dalla stessa circolare 24/E/2020 (pag. 16) secondo cui l'ambito di applicazione del 110% comprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella ristrutturazione edilizia. Sul tema, l'interpello 0455/2020 dà conto del fatto che il testo di tale norma è stato novellato (perché lo riporta); e che quindi la piena applicabilità delle agevolazioni fiscali (compreso il 110%) discende dal modo in cui il Comune (o altro ente competente) qualifica le opere.

Pare quindi che ora anche le spese relative all'ampliamento possano assumere rilievo fiscale, insieme alle spese relative al rifacimento della parte preesistente: e questo non solo nell'ambito dell'agevolazione dell'acquisto delle case antisismiche (comma 1-

septies dell'articolo 16 del Dl 63), ma in tutte le casistiche sismabonus.

I lavori di ecobonus

Per gli interventi di ecobonus la circolare 24/E estende il 110% anche alle operazioni di demolizione e ricostruzione. Del resto, il superbonus vi risulta già applicabile in forza del comma 3 dell'articolo 119 del 34/20, a patto che la demolizione e ricostruzione ricada nel concetto di ristrutturazione edilizia più volte citato. Ora, poiché tale concetto è stato ampliato, ciò dovrebbe permettere di superare la limitativa concezione tradizionale, ancora espressa dalla circolare 19/E/2020 (pag. 265), ove si dà atto che, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo in caso di fedele ricostruzione (fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica); e che quindi l'ampliamento della volumetria preesistente esclude la detrazione *tout court* su tutte le spese sostenute, in quanto l'intervento si considera tutto una «nuova costruzione». Tale posizione, forte del supporto di un parere del Consiglio superiore dei Lavori pubblici del 16 luglio 2015, pare a questo punto non più sostenibile, a fronte della modifica del quadro normativo di riferimento (sul quale, come visto, le Entrate non prendono posizione).

GLI AMPLIAMENTI

1. Il caso dell'ampliamento senza demolizione

La prassi consolidata in materia di ecobonus richiede di separare i lavori sulla parte preesistente da quelli sulla parte di nuova realizzazione: solo quelli riguardanti l'esistente sono agevolabili. Impostazione tradizionale dall'interpello 286 del 28 agosto scorso, resa in data precedente all'entrata in vigore della legge 120/2020.

2. La risposta 523 e una possibile svolta

La risposta 523/2020, in tema

Le risposte di Mise ed Enea

Rispetto al quadro sin qui delineato ed in attesa di opportune conferme, l'unica nota stonata è, ad oggi, la risposta n. 6 fornita dal Mise al Telefisco 110%, ove si afferma che il sismabonus al 110% non spetta in caso di demolizione e ricostruzione e men che meno in caso di ampliamento.

La risposta ignora la pacifica applicabilità del sismabonus ai casi di demolizione e ricostruzione; e inoltre sostiene che l'articolo 119, comma 3, del Dl Rilancio, estendendo il 110% ai soli interventi ecobonus (commi 1 e 2) in ambito di demolizione e ricostruzione, con questo ne esclude gli interventi sismabonus. La tesi è però scor-

Quanto al sismabonus, è sufficiente leggere la relativa Guida pubblicata sul sito delle Entrate (pag. 16), per realizzare che la demolizione e ricostruzione antisismica degli edifici è agevolabile, se l'intervento concretizza una ristrutturazione edilizia e non una «nuova costruzione». Vista la nuova definizione di ristrutturazione edilizia, sopra citata, ne deriva che l'intero intervento di demolizione e ricostruzione, comprensivo dell'ampliamento, dovrebbe essere ammesso

di applicabilità del 110% a lavori simili, non ha specificato che la detrazione è limitata solo alla parte esistente dell'edificio, né la più recente risposta 564 ha colto l'occasione per ribadirlo. Ora è da capire se le risposte 523 e 564, successive all'entrata in vigore della legge 120, ne tengono conto - e segnano una svolta - o se è una svista.

retta, perché ecobonus e sismabonus non sono in rapporto di norme generali a norme speciali, ma sono due ambiti agevolativi separati e diversi, per quanto prossimi (si veda anche Il Sole 24 Ore del 24 novembre).

Inoltre, il Mise cita la Faq 7 dell'Enea, che richiede di scorporare le spese relative all'ampliamento: una presa di posizione relativa al solo ecobonus, che evidentemente non tiene conto delle ultime modifiche normative.